Załącznik nr 3 do Ogłoszenia

**WZÓR**

**Umowa najmu nr**

**Dnia ……………………………. r.**

**pomiędzy:**

**Województwem Dolnośląskim**- **Dolnośląskim Ośrodkiem Doskonalenia Nauczycieli we Wrocławiu** – jednostką budżetową Samorządu Województwa Dolnośląskiego - z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Skarbowców 8a, 53-025 Wrocław , posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 8992803047  oraz numer statystyczny w systemie REGON 931934644, **,** **reprezentowaną przez:**

**Panią Małgorzatę Matusiak – Dyrektora DODN we Wrocławiu** - upoważnioną zgodnie ze statutem jednostki do samodzielnej reprezentacji , przy kontrasygnacie finansowej

**Pani Jolanty Jabłczyńskiej – Zastępcy Głównego Księgowego DODN we Wrocławiu,**

zwaną dalszej treści umowy **Wynajmującym**

**a**

**…………………………..**, …………………………………………..,  posiadającym numer ……………………… i posługujący się …………………, zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą,**

łącznie zwanych w dalszej treści umowy  STRONAMI,

w wyniku rozstrzygnięcia przetargu publicznego pisemnego na najem pomieszczeń, na skutek wyboru najkorzystniejszej cenowo oferty złożonej przez oferenta,

**zawarto umowę następującej treści :**

§1.

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że przysługuje mu trwały zarząd do nieruchomości położonej w ………………….., przy ul. ……………….., objętej księgą wieczystą …………………., prowadzoną przez ………………………, ustanowiony na podstawie Decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia ………………………………………………………
2. Część budynku stanowiącą przedmiot niniejszej umowy zajmuje lokal o powierzchni ≈ ……. m2, składający się z pomieszczeń biurowych, usytuowanych …………………...
3. Opisana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, nie jest przedmiotem praw lub roszczeń innych osób i ograniczeń w rozporządzaniu.
4. Na podstawie :
5. Uchwały nr XX/467/12 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 09 lutego 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem wojewódzkim,
6. rozstrzygnięcia i wyboru przez Wynajmującego oferty Najemcy złożonej w toku  postępowania przetargowego na najem powierzchni użytkowej w przedmiotowym budynku,
7. braku zastrzeżeń członka zarządu województwa właściwego do gospodarowania mieniem (odpowiedzialnego za wykonanie ww. Uchwały),

Wynajmujący wynajmuje i oddaje do używania Najemcy cały wymieniony w ust. 2 lokal  w stanie technicznym i o stopniu zużycia opisanym szczegółowo w sporządzonym przez obie strony protokole wydania lokalu zał. nr 1, zwany dalej przedmiotem najmu lub lokalem.

§ 2.

Najemcy przysługuje prawo do używania urządzeń i instalacji zamontowanych w w/w lokalu.

§ 3.

1. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywać na cele związane z prowadzeniem działalności zadeklarowanej  w ofercie , złożonej w przetargu .
2. Kopia oferty Najemcy stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 4.

1. Wynajmujący wyraża zgodę na przystosowanie przez Najemcę przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, jednak z uwzględnieniem przez  niego ogólnie obowiązujących wymogów przewidzianych w przepisach bezpieczeństwa budowlanego i przeciwpożarowego  dla budynków użyteczności publicznej.
2. Najemca, może wprowadzać w przedmiocie najmu inne zmiany i ulepszenia od określonych powyżej, jeżeli będą wynikały z potrzeb bieżącej działalności, wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
3. Wprowadzone przez Najemcę zmiany, ulepszenia i nakłady nie mają wpływu na wysokość czynszu oraz nie podlegają rozliczeniu i zwrotowi po ustaniu stosunku najmu. W przypadku rozwiązania umowy Najemca o ile to możliwe jest zobowiązany przywrócić stan pomieszczeń z dnia wydania przedmiotu najmu.

§ 5.

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony, …………………………………………………. r. z zastrzeżeniem ust.2.
2. Strony zastrzegają sobie możliwość rozwiązania umowy z ważnych powodów z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, skutkującego na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu wg stawki w wysokości: ……….. zł (słownie: ………………….) brutto za 1 m-c wynajętej powierzchni, z zastrzeżeniem ust. 2 i 7.
2. Czynsz najmu płatny będzie przez Najemcę miesięcznie z góry, przelewem na bankowy rachunek  bieżący Wynajmującego, w oparciu  o wystawioną przez  Wynajmującego fakturę, w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury Najemcy, ale nie później jednak niż w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Za datę zapłaty, przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą wynikającą z treści faktury.
4. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do regulowania opłat  związanych z eksploatacją przedmiot najmu wg wskazań liczników jeśli są zainstalowane.

6. Należności z tytułu świadczeń, o których mowa w ustępie poprzedzającym  Najemca jest zobowiązany regulować bezpośrednio dostawcom w ramach odrębnie zawartych umów lub porozumień, albo w drodze ustalenia odrębnych zasad obliczania tych obciążeń.

1. Strony ustalają, że określona w ust. 1 stawka czynszu będzie korygowana w okresach rocznych o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS, w przypadku wzrostu wskaźnika. W przypadku gdy wskaźnik ten będzie równy 0 lub zmaleje stawka czynszu nie będzie ulegała zmianie. O zmianie stawki Najemca zostanie powiadomiony w drodze jednostronnego oświadczenia woli Wynajmującego. Zmiana stawki czynszu będzie obowiązywała od miesiąca, w którym opublikowano wskaźnik. Zmiana stawek czynszu nie wymaga zmiany umowy.

§ 7.

1. W czasie trwania stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest do:
2. konserwacji i naprawy urządzeń, w które wyposażony jest przedmiot najmu,
3. naprawy i konserwacji osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej, znajdującej się w przedmiocie najmu
4. okresowego odnawiania przedmiotu najmu przez malowanie pomieszczeń, okien, drzwi i innych urządzeń w celu zabezpieczenia ich przed degradacją, zniszczeniem lub korozją.
5. W razie konieczności wymiany przedmiotów i urządzeń, o których mowa w ust.1  rozliczenie między Stronami  nastąpi na podstawie przedłożonych przez Najemcę rachunków, płatnych przez Wynajmującego w terminie 14 dni, lub w ramach odliczeń z czynszu, tylko jeśli Najemca poinformował o konieczności wymiany i napraw Wynajmującego i urządził z nim koszty i zakres prac.

§ 8.

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemcy nie wolno  oddawać przedmiot najmu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.
2. Wynajmujący ma prawo do okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu oraz sposobu jego wykorzystania przez Najemcę nie częściej jednak niż raz w miesiącu.

§ 9.

W przypadku :

1. zalegania przez Najemcę z płatnością czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe,
2. zalegania przez Najemcę z płatnością jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu przez okres 2 miesięcy,
3. stwierdzenia przez Wynajmującego, iż najemca wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub dopuścił się podnajmu względnie oddania lokalu do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
4. Wynajmujący może, rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, a na rzeczach Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu służy mu ustawowe prawo zastawu do czasu uregulowania przez Najemcę wszelkich należności związanych ze stosunkiem najmu.

§10.

1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym  ponad normalne zużycie w termie 7 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. W przypadku zaniechania wydania lokalu w stanie i w terminie opisanym w ustępie poprzedzającym, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2,5 krotności dziennego czynszu za każdy dzień opóźnienia.
3. Niezależnie od zapłaty kary umownej opisanej w ustępie poprzednim Najemcę nadal będzie obciążał obowiązek wynikający z ust 1 niniejszego paragrafu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia naprawienia ewentualnych szkód przewyższających zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.
5. Podstawą do ewentualnych rozliczeń pomiędzy stronami będzie podpisany protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu najmu.

§ 11.

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu ewentualnie wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat związanych z eksploatacją, ewentualnej kary umownej przewidzianej w paragrafie poprzedzającym oraz innych ewentualnych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych. Najemca wpłaci kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto za przedmiot najmu, tj. ……
2. Na poczet kaucji Wynajmujący przeznacza wpłacone przez Najemcę Wadium w wysokości ……….. zł (słownie: ………. złotych 00/100), na co Najemca wyraża zgodę.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji pieniężnej bezspornych należności, o których mowa w ust. 1, a Najemca wyraża na to nieodwołalną zgodę.
4. W przypadku potrącenia dokonanego przez Wynajmującego w okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia środków pieniężnych na poczet kaucji  w wysokości wynikającej z oświadczenia Wynajmującego o potrąceniu w terminie 7 dni od daty zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego  o dokonanym  potrąceniu i jego wysokości.
5. W okresie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań wobec Wynajmującego lub dostawców mediów ze środków wpłaconych na poczet kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie (a’vista), na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 1 miesiąca od dnia wydania lokalu po zakończeniu umowy najmu, po potrąceniu należności Wynajmującego zgodnie z § 11. ust. 1 i 2.

§ 12.

Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

Spory mogące wystąpić na tle realizacji postanowień niniejszej umowy Strony  poddają pod rozstrzygnięcie Sądu powszechnego we Wrocławiu.

§ 15.

Wszystkie zmiany do umowy wprowadzone będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej  ze Stron.

Załączniki:

1. Protokół wydania lokalu
2. Oferta
3. Regulamin

W y n a j m u j ą c y:                                                                  N a j e m c a:

………....................................                                            ............................................